

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 21 juin 2019**

DBS10-2019

Le 21 juin 2019, à 12 h 30, le Bureau Syndical "Socle" régulièrement convoqué le 12 juin 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, Hémicycle de Caen la mer, sous la présidence de Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice

- au titre du SCoT 34
- au titre du Socle 39

Présents

- au titre du SCoT 20
- au titre du Socle 23

Votants :

- au titre du SCoT 24
(4 pouvoirs)
- au titre du Socle 27
(4 pouvoirs)

*Date d'envoi de la
convocation : 12/06/2019*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, M. Laurent PAGNY

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, M. Jean-Claude BRETEAU, M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Pascal POURNY

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), M. Jean-Marc PHILIPPE (pouvoir à M. Patrick LECAPLAIN), M. Marc POTTIER (pouvoir à M. Marc LECERF)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Grégory BERKOVICZ,

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Claude LETEURTRE

**Révision du Programme
local de l'habitat (PLH) de
Caen la mer : avis**

Révision du Programme local de l'habitat (PLH) de Caen la mer : avis

Exposé :

A/ Rappel du cadre territorial et légal

Le PLH définit les orientations de la politique de l'habitat pour 6 ans. Son contenu est défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat.

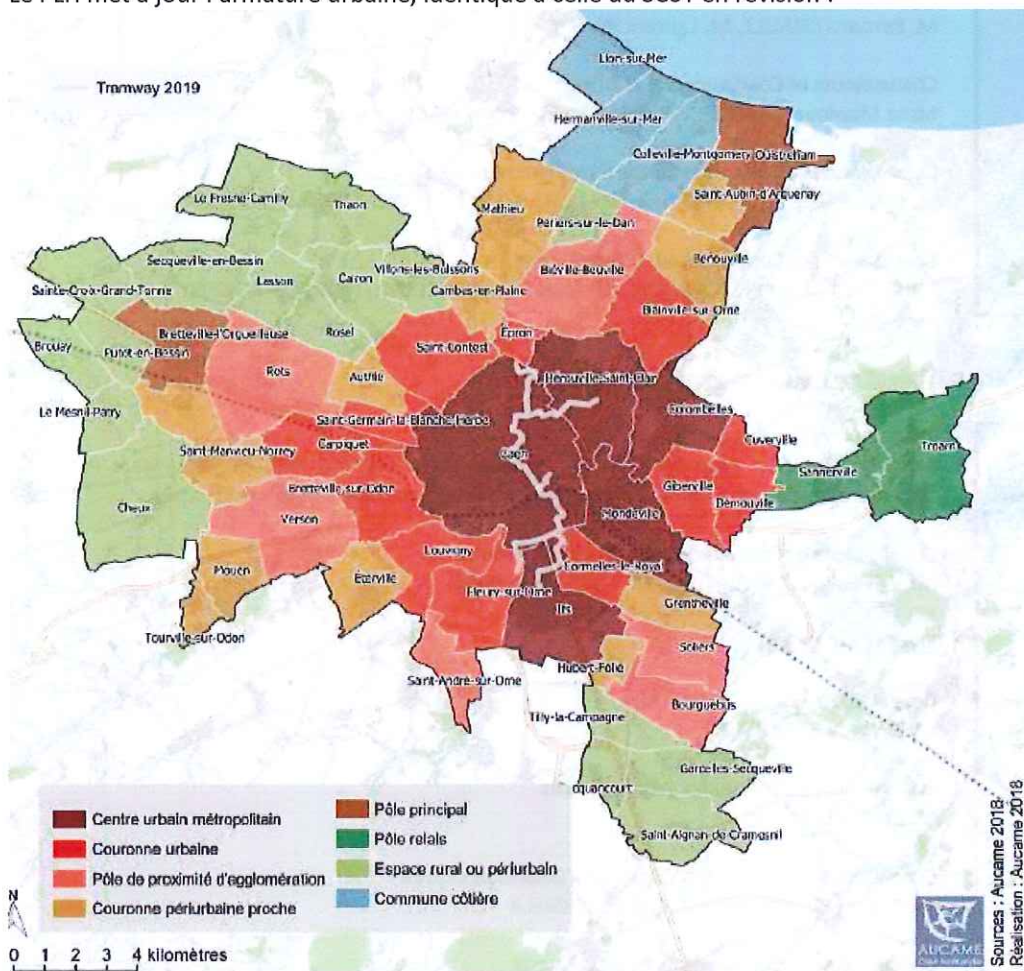
Le PLH de Caen la mer comporte ainsi quatre volets :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat ;
- un document d'orientations énonçant les principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire ;
- un cahier de programmation, déclinant les mesures et objectifs quantitatifs du programme d'action par type de territoire.

L'élaboration du nouveau PLH de Caen la mer s'est déroulée du mois de mars 2017 (date de la délibération du bureau communautaire) au mois de mai 2019 (arrêt du PLH). Le projet arrêté a été reçu par le Pôle métropolitain, pour avis, le 6 Juin 2019.

B/ Synthèse du projet

Le PLH met à jour l'armature urbaine, identique à celle du SCoT en révision :



Le Document d'orientation et le Programme d'actions détaillé fixé 4 grandes orientations :

- Orientation 1 - Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements
- Orientation 2 - Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants
- Orientation 3 - Proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels
- Orientation 4 - Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en oeuvre du PLH

Orientation 1 - Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements

Points principaux :

- **Renouvellement urbain** : Au moins 50 % des logements dans les tissus urbains existants, à l'échelle de Caen la mer.
- **Polarisation** :

Poids de la construction neuve par type d'espace

	2008-2015	PLH 2019-2024
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	71 %	72 %
Pôles (proximité d'agglomération, principal et relais) du PLH	12 %	16 %
Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières	17 %	12 %

- **Enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat** : 45 hectares par an.
- **Densités différenciées par type d'espace** :

	Densité nette résidentielle moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant (> à 5 000 m²)
Centre urbain métropolitain	52 logements à l'hectare
Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle de proximité d'aggl.	30 logements à l'hectare
Pôle principal	30 logements à l'hectare
Pôle relais	30 logements à l'hectare
Commune côtière	20 logements à l'hectare
Commune périurb. proche	20 logements à l'hectare
Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare

Les densités du Centre urbain métropolitain, des Pôles principaux et du Pôle relais sont supérieures aux densités moyennes minimales prescrites par le DOO du SCoT en révision.

Les communes pourront définir, elles-mêmes, les formes urbaines adaptées à leur projet (réalisation d'un référentiel des densités et formes urbaines par Caen la mer).

Stratégie foncière à l'échelle de Caen la mer :

- Identifier, dès 2020 et dans le cadre d'une étude, les secteurs fonciers stratégiques, particulièrement en tissu urbain existant,
- accompagner les communes dans la mobilisation des outils adéquats permettant de s'assurer la maîtrise de ce foncier (sans acquisition),
- structurer un outil de veille foncière.

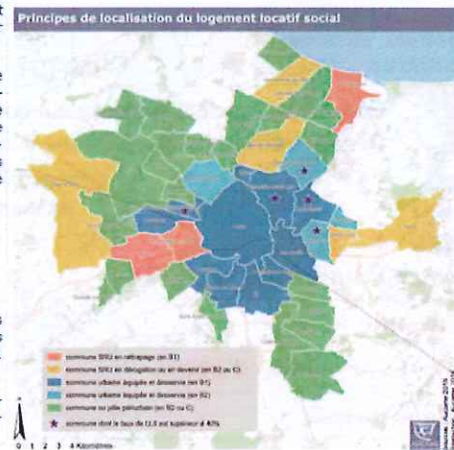
Orientation 2 - Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants

- **Objectifs de rénovation**, notamment énergétique, et des enveloppes financières dédiées aux aides aux travaux :
 - 3 000 logements privés pour une enveloppe de 2 400 000 € d'aides aux ménages. Plusieurs fiches actions déclinent les différents programmes, opérations et expérimentations mis en place ou à mettre en place.
 - 1 800 logements sociaux pour une enveloppe de 3 600 000 € d'aides.
- Création, à l'échelle de Caen la mer, d'un service unique pour accompagner les habitants : la plateforme de la rénovation de l'habitat privé portée par la Maison de l'habitat.
- Mise en place d'un dispositif d'intervention opérationnelle à l'échelle de Caen la mer, sur les thématiques à enjeux : rénovation et vulnérabilité énergétique, d'adaptation des logements au vieillissement/handicap, habitat indigne, copropriétés...

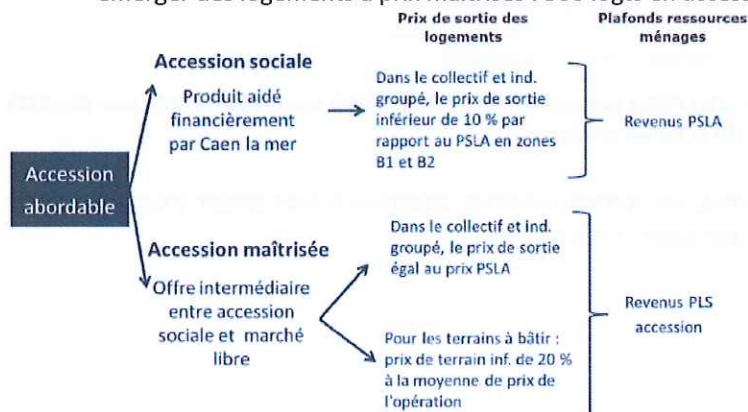
Orientation 3 - Proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

- **Maintenir 25 % de logement locatif social (LLS)** à l'échelle de Caen la mer : Produire 500 logements locatifs sociaux par an (soit 25 % de la production neuve). Règles à la commune :

	Ce qui s'applique à la commune	Dispositions particulières
Commune SRU en rattrapage (en B1)	25 %	Ces communes devront respecter les objectifs fixés par l'Etat pour les périodes triennales. En complément et pour atteindre ces objectifs, elles devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou en C)	20 %	Pour les communes nouvelles, cet objectif s'applique pour les communes les plus équipées : Troarn, Sannerville, Bretteville-l'Orgeueilleuse, et dans une moindre mesure Cheux. Les autres communes historiques ne sont pas soumises à cet objectif. Elles pourront développer une offre en logement social sur la base des critères qualitatifs définis à la page précédente et une offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux LLS inf à 40 %	Cette production se fera en dehors des QPV.
	Taux LLS sup à 40 %	
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)	15 %	Cette production se fera en priorité dans les espaces urbains et sur la base des critères qualitatifs et dans les grandes opérations d'aménagement (de plus de 1 ha).
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	pas d'objectif minimal	Cette production se fera sur la base des critères qualitatifs. Les communes devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.



- Permettre aux classes moyennes et modestes d'accéder à la propriété à Caen la mer en faisant émerger des logements à prix maîtrisés : 300 logts en accession abordable (15 % de la production) :



Règles à l'opération :

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha	Part de locatif aidé/ accession abordable	Seuil minimum à respecter	
		Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (B1)	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux de LLS inf. à 40 %	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %
	Taux de LLS sup. à 40 %	Entre 25 et 50 %	Au moins 15 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

- Accompagner et sécuriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants et agir en faveur des personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Orientation 4 - Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en œuvre du PLH

- 2 documents cadre de mise en œuvre :
 - une feuille de route entre Caen la mer et les communes
 - une contractualisation avec les bailleurs sociaux et les opérateurs qui produisent le logement (promoteurs, SEM...)
- Réalisation de guides pratiques pour faciliter la lecture et la mise en œuvre du PLH.
- Analyse de l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre.
- Poursuite et renforcement des dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat (observatoire) et d'échange avec les partenaires (conférence des acteurs).

Le PLH décline de budget de chaque fiche-action. Le budget total du PLH 2019-2024 est de 30 670 000 €.

Le Cahier de programmation se décline en neuf fiches:

- une concernant les objectifs et règles de Caen la mer,
- huit concernant les objectifs et les règles applicables aux différents types d'espace de l'armature urbaine définie à l'échelle de la communauté urbaine.

Chaque fiche est structurée autour de deux parties :

1. Une fiche d'identité reprenant les chiffres clés de l'espace concerné
2. Une fiche reprenant les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'espace concerné :
 - production neuve et son échéancier,
 - règles de densité,
 - objectifs et règles en matière de mixité sociale.

Le Cahier de programmation comporte la déclinaison de l'objectif global de production à l'échelle de 58 communes historiques (page suivante). Cette déclinaison, très précise, pourra être ajustée en fonction des dynamiques réelles grâce à une démarche de régulation annuelle au sein d'un même espace de l'armature urbaine. Les élus des communes appartenant à un même type d'espace se concerteront annuellement afin d'ajuster leur programmation et de la faire coïncider avec les objectifs de production fixés à 12 400 logements, tels qu'ils figurent dans le tableau. Pour ce faire, les élus s'appuieront d'une part sur l'analyse des livraisons de logements de l'année N-1, et d'autre part sur les projections de livraisons à intervenir sur les années N et N+1.

Armature urbaine	communes	Zonage	Production neuve total (2019-2024)	
			Total	nombre/an
centre urbain métropolitain	Caen	B1	3658	610
	Hérouville-Saint-Clair	B1	277	46
	Colombelles	B1	542	90
	Ifs	B1	557	93
	Mondeville	B1	593	99
	SOUS TOTAL			5627
couronne urbaine	Blainville-sur-Orne	B2	437	73
	Bretteville-sur-Odon	B1	166	28
	Carpiquet	B1	309	52
	Cornailles-le-Royal	B1	291	49
	Couverville	B2	106	18
	Dampouville	B2	63	11
	Épion	B1	576	96
	Fleury-sur-Orne	B1	688	115
	Giberville	B2	314	52
	Louvigny	B1	180	30
	Saint-Contest	B2	53	9
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	B1	57	10
	SOUS TOTAL			3240
Pôle de proximité d'agglomération	Biéville-Beuville	B2	208	35
	Bourguébus	C	152	25
	Rots	B2	116	19
	Saint-André-sur-Orne	C	94	16
	Soliers	C	339	57
	Verson	B1	290	48
SOUS TOTAL			1199	200
Pôles principaux	Bretteville l'Orgueilleuse	B2	215	36
	Quistreham	B1	365	61
	SOUS TOTAL		580	97
Pôle relais	Sannerville	B2	117	19
	Troain	B2	125	21
	SOUS TOTAL		242	40
couronne périurbaine proche	Authie	B2	50	8
	Bénouville	B2	144	24
	Cambes-en-Plaine	B2	108	18
	Éterville	B2	69	12
	Hubert-Folie	C	27	5
	Grentheville	C	53	9
	Mathieu	B2	101	17
	Mouen	B2	23	4
	Saint-Aubin-d'Arquenay	B2	78	13
	Saint-Manvieu-Norrey	C	66	11
	Tourville-sur-Odon	B2	47	8
SOUS TOTAL		766	128	
Commune périurbaine ou rurale	Brouay	B2	22	4
	Cairon	C	22	4
	Cheux	B2	60	10
	Garcelles-Secqueville	C	25	4
	Lasson	B2	6	1
	Le Fresne-Camilly	C	8	1
	Le Mesnil Patry	B2	11	2
	Périers-sur-le-Dan	B2	21	4
	Putot en Bessin	B2	14	2
	Rocquancourt	C	14	2
	Rosel	C	44	7
	Saint-Aignan-de-Cramesnil	C	28	5
	Ste Croix Grand Tonne	B2	4	1
	Secqueville-en-Bessin	B2	17	3
	Thaon	C	108	18
	Tilly-la-Campagne	C	0	0
	Villons-les-Buissons	B2	36	6
SOUS TOTAL		440	73	
Commune littorale	Colleville-Montgomery	B2	79	13
	Hermanville-sur-Mer	B2	162	27
	Lion-sur-Mer	B2	65	11
	SOUS TOTAL		306	51
TOTAL Caen la mer			12400	2067

Les procédures actuellement en cours d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme sur Caen la mer prennent en compte d'ores et déjà les objectifs de ce PLH. La régulation annuelle impactera alors l'examen des demandes d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Proposition :

Suite à la Commission Urbanisme réglementaire du 12 Juin 2019, un avis favorable est proposé au titre du SCoT Caen-Métropole sur le projet de Révision du PLH de Caen la mer.

Vote :

SALUANT l'importante collaboration mise en place lors des Révisions parallèles du SCoT Caen-Métropole et du PLH de Caen la mer,

SALUANT la bonne déclinaison des Objectifs du SCoT révisé au sein du PLH révisé,

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Révision du PLH de Caen la mer.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président,


Joël BRUNEAU





[Handwritten signature]
Maire

[Faint, illegible text, likely a stamp or official note]